

## **CSHX Invest ApS**

**Klintevej 10 F**

**4654 Fakse Ladeplads**

**(CVR-nr. 31 58 33 49)**

## **Årsrapport for 2024**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2025

---

Charlotte Søndergaard Hemmingsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	CSHX Invest ApS Klintevej 10 F 4654 Fakse Ladeplads
	CVR-nr.: 31 58 33 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Charlotte Søndergaard Hemmingsen
<b>Datterselskab</b>	Boghuset i Faxe A/S
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for CSHX Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fakse Ladeplads, den 18. maj 2025

### Direktion

Charlotte Søndergaard  
Hemmingsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

### Til kapitalejerne i CSHX Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CSHX Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

5

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Køge, den 18. maj 2025

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for CSHX Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Investeringsejendomme, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (konsolideringsmetoden). Værdien opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Negativ regnskabsmæssig værdi i tilknyttede virksomheder måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder, i det omfang det vurderes som uerholdeligt, nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under andre hensættelser i det omfang, moderselskabet er forpligtet til at dække tilknyttede virksomheders gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>437.574</b>	<b>305.267</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	442	57.148
Andre eksterne omkostninger	-26.907	-26.070
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>411.109</b>	<b>336.345</b>
Af- og nedskrivninger	-13.584	-13.584
<b>Driftsresultat</b>	<b>397.525</b>	<b>322.761</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.700	12.500
Andre finansielle indtægter	962	72
Andre finansielle omkostninger	-84.017	-87.302
<b>Resultat før skat</b>	<b>328.170</b>	<b>248.031</b>
3 Skat af årets resultat	-75.090	-42.779
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>253.080</b>	<b>205.252</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000	70.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	442	26.993
Overført resultat	192.638	108.259
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>253.080</b>	<b>205.252</b>

Balance pr. 31. december

11

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme	2.591.632	2.605.216
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.591.632</b>	<b>2.605.216</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.375.497	1.405.210
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.375.497</b>	<b>1.405.210</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.967.129</b>	<b>4.010.426</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	389.444	326.302
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.479	19.287
Andre tilgodehavender	7.697	9.190
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>400.620</b>	<b>354.779</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>391.553</b>	<b>270.440</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>792.173</b>	<b>625.219</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.759.302</b>	<b>4.635.645</b>

Balance pr. 31. december

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.000.497	1.000.055
Overført resultat	1.452.473	1.259.835
Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000	70.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.637.970</u></b>	<b><u>2.454.890</u></b>
Udskudt skat	50.710	42.652
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>50.710</u></b>	<b><u>42.652</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.743.473	1.821.843
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.743.473</u></b>	<b><u>1.821.843</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	78.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.007	13.665
Selskabsskat	42.512	29.999
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0
Anden gæld	177.405	182.448
Periodeafgrænsningsposter	15.225	15.148
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>327.149</u></b>	<b><u>316.260</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>2.070.622</u></b>	<b><u>2.138.103</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.759.302</u></b>	<b><u>4.635.645</u></b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

5 Eventualposter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b> Selskabets formål er at fungere som holdingselskab, at eje værdipapirer og foretage investeringer samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b> Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.033	34.712
Årets regulering af udskudt skat	8.058	8.068
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	-1
	<u>75.090</u>	<u>42.779</u>
<b>4 Langfristet gæld</b> Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.405.000</u>	<u>1.494.000</u>
<b>5 Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens bankengagement. Gælden udgør pr. 31. december 2024	<u>0</u>	
<b>Sambeskatning</b> CSHX Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.000.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>2.591.632</u>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charlotte Søndergaard Hemmingsen

Direktion

Serienummer: 640bd174-0808-4bc3-994f-c13695a693e8

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-05-21 06:25:58 UTC



## Brian Hildskov Hansen

ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 92b1fcec-40a6-4c6a-a4e8-2e128a7c47d5

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-05-21 06:32:12 UTC



## Charlotte Søndergaard Hemmingsen

Dirigent

Serienummer: 640bd174-0808-4bc3-994f-c13695a693e8

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-05-21 07:49:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: P93OD-95661-IPFAJ-M6LVL-34G55-NFJ16

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.